

**Ihre Gelegenheit - Neuwertige Eigentumswohnung mit
Seeblick in Annenheim**



Wohn- und Esszimmer

Objektnummer: 3392/913

Eine Immobilie von RE/MAX Idea NPK Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9520 Annenheim
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	75,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 24,77 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	490.000,00 €
Betriebskosten:	455,83 €
Provisionsangabe:	

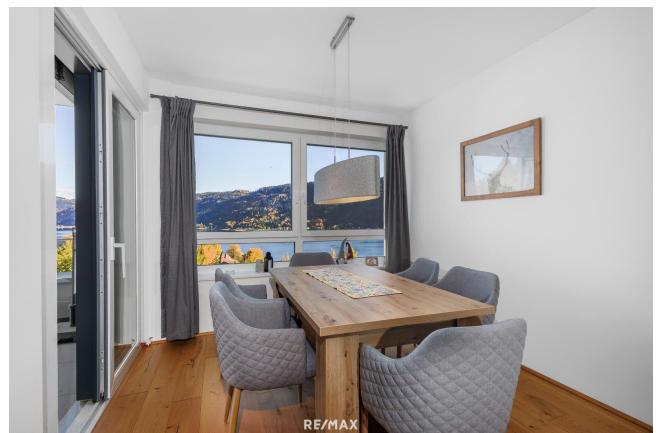
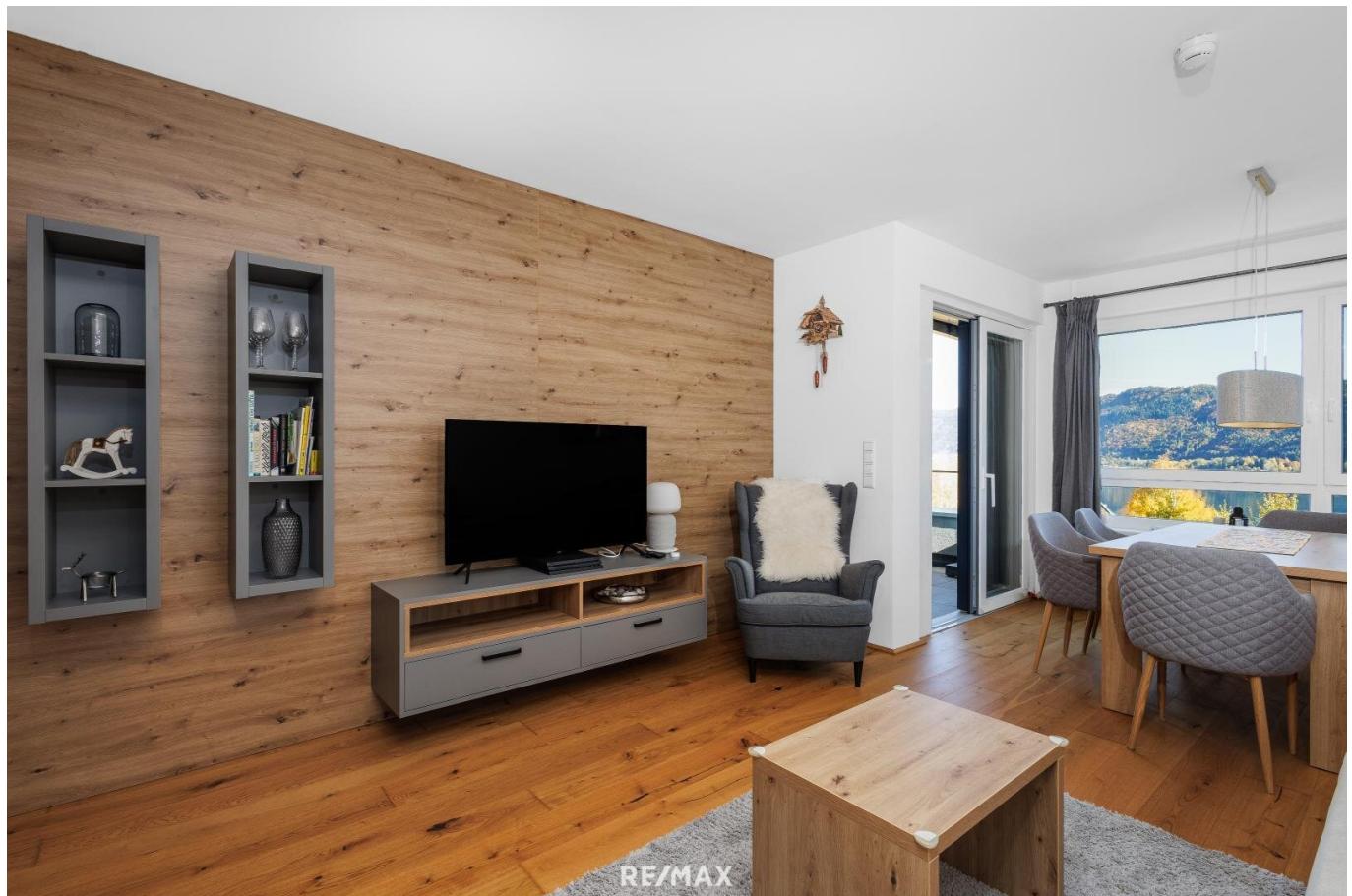
3,6% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

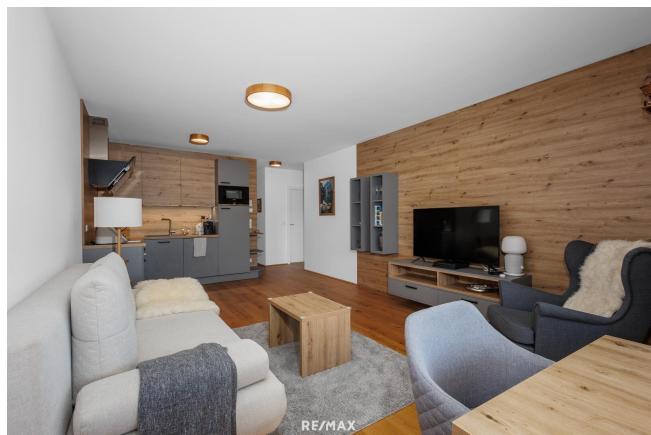
Ihr Ansprechpartner



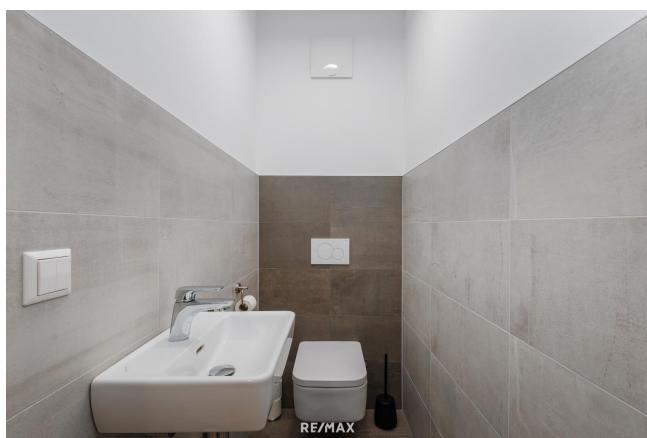
Herbert Untermoser

RE/MAX Idea NPK Immobilien GmbH
Trattengasse 4
9500 Villach

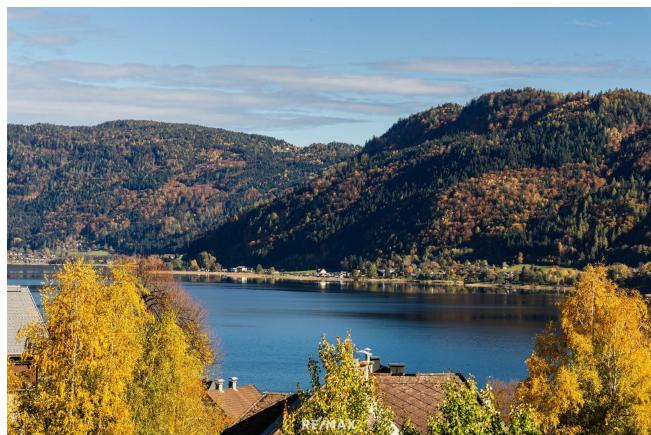


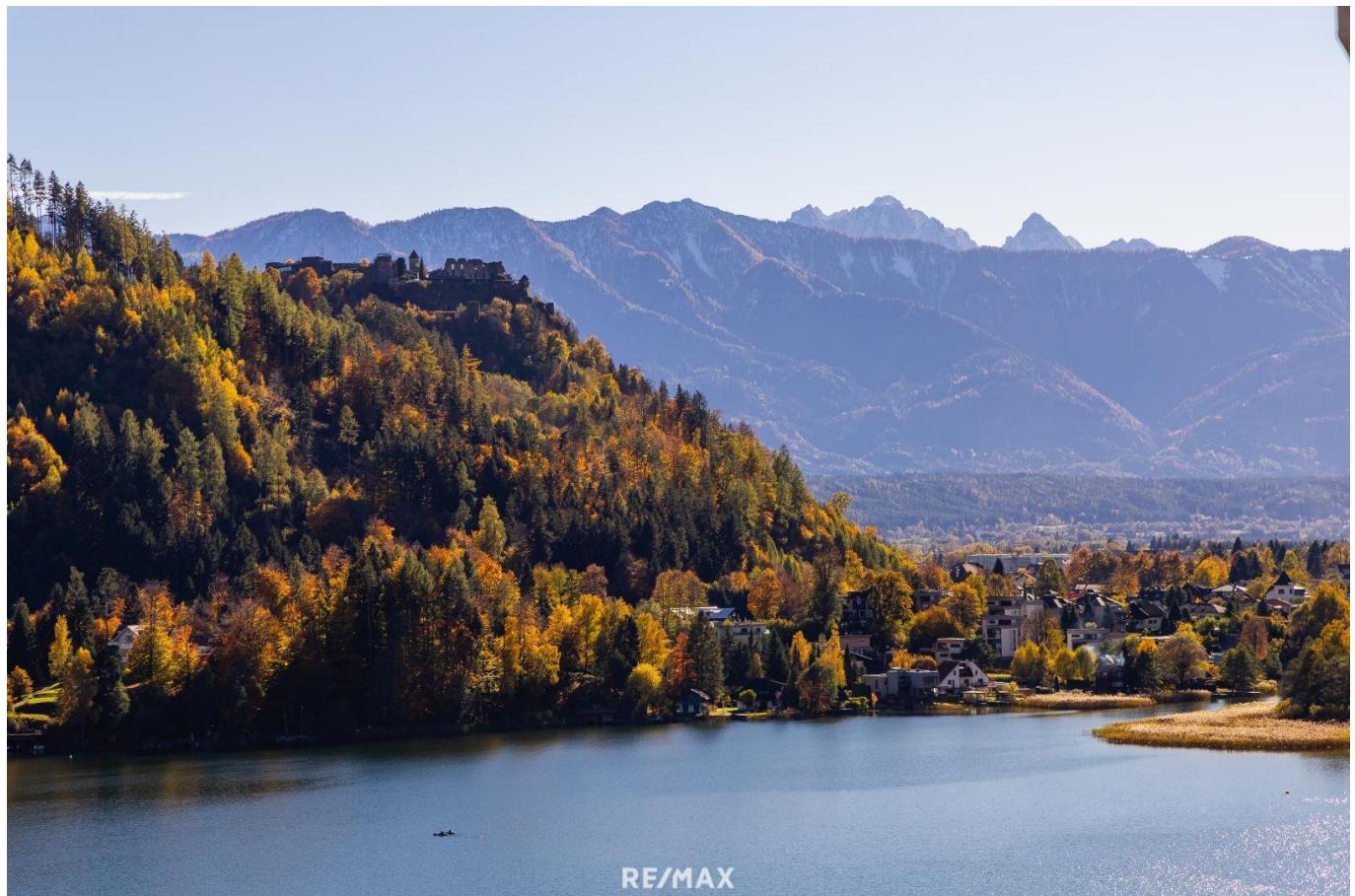














Objektbeschreibung

Wohnen am Ossiacher See – stilvolle 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit Loggia & Seezugang

Diese ca. 75 m² große Wohnung überzeugt mit zwei Schlafzimmern, einer großzügigen Wohnküche, Bad und separatem WC. Die 10 m² Loggia eröffnet einen traumhaften Blick auf den Ossiacher See. Hochwertige Böden und geschmackvolle Möblierung unterstreichen das stimmige Wohnkonzept. Die Wohnanlage (rund 27 Einheiten) liegt leicht erhöht über dem Ort, verfügt über einen privaten Seezugang und bietet damit sehr hohe Freizeitqualität. Ein eigener Parkplatz im Carport ist ebenso Teil des Angebotes.

Highlight: Die Talstation der Kanzelbahn ist fußläufig erreichbar – so gelangen Sie direkt ins Ski-, Wander- und Radfahrgebiet Gerlitzen.

Widmung: Kurgebiet - die Anlage ist für touristische Vermarktung vorgesehen und kann gelegentlich (ein bis zwei Monate) selbst genutzt werden.

Betriebskosten: Es handelt sich dabei um die Betriebskosten für die Eigentumswohnung und das Seegrundstück inkl. Rücklagen. Weitere Informationen auf Anfrage.

Neu: Seit 14.12.2025 ist mit der Koralm bahn eine neue und schnelle Eisenbahnverbindung nach Graz eröffnet. Damit erreichen Sie mit dem Zug vom Bahnhof Annenheim:

Graz in unter 2 Stunden (Quelle: Öbb Scotty)

Wien in knapp 4 Stunden (Quelle: Öbb Scotty)

Ab 2030 wird der Semmering-Bahntunnel eröffnet, wodurch sich die Fahrzeit nach Wien nochmals erheblich reduziert. Damit erreichen Sie Wien ab 2030 von Annenheim mit dem Zug wesentlich angenehmer und schneller als mit dem Auto.

Anbindung & Distanzen (ca.):

- Villach Zentrum: 7 km / ~10 min mit dem Zug (S2)
- Autobahn A10 (Ausfahrt Villach–Ossiacher See): ~4 min
- Klagenfurt Stadt: ~45 km / ~45–60 min
- Flughafen Klagenfurt (KLU): ~30–35 min
- Flughafen Ljubljana (LJU): ~50–55 min

- Adria (Triest): ~2 h
- Nahversorgung: im Umkreis von ca. 2 km

Hier klicken für genauen Standort [<https://maps.app.goo.gl/pU2KFtYADhSSXpzB7>]

360° Rundgang exklusiv auf remax.at [<https://360.remax.at/player/5m1rg/de>]

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <6.000m
Krankenhaus <6.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <3.000m
Universität <2.000m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <7.000m

Sonstige

Geldautomat <3.000m
Bank <3.500m
Post <1.500m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap